PUNGGAWA
LAW REVIEW
Punggawa Law Review
Volume 1, Number 4, 2026
E-ISSN: 3125-0580
Open Access: punggawajournal.com/plr

Implementasi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Pembinaan dan Pengawasan Proyek Perumahan Bersubsidi oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Bone

A. Srigandawati[1]*, Muh. Tri Sakti[2]
[1,2]Faculty of Sharia and Islamic Law, Institut Agama Islam Negeri Bone, Indonesia
Korespondensi: srigandawatiandi@gmail.com

Informasi Artikel
Riwayat artikel:
Received Sept 12th, 2026
Revised Oct 15th, 2026
Accepted Oct 26th, 2026

Keyword:
Hukum perumahan; Pemerintah daerah; Pembinaan; Pengawasan; Perumahan bersubsidi.

ABSTRAK
Penelitian ini menganalisis pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam pembinaan dan pengawasan proyek perumahan bersubsidi oleh Pemerintah Kabupaten Bone, sekaligus mengidentifikasi kendala dan tindak lanjutnya. Penelitian menggunakan pendekatan hukum empiris dengan pengumpulan data melalui observasi, wawancara dengan aparatur Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan serta pengembang Perumahan Griya Ayu, dan penelaahan peraturan serta dokumen terkait. Hasil penelitian memperlihatkan bahwa pembinaan telah dilakukan melalui arahan persyaratan administratif, asistensi perizinan, kesesuaian tata ruang, dan sosialisasi standar teknis. Pengawasan mencakup pemeriksaan dokumen, pemantauan konstruksi dan prasarana lingkungan, evaluasi, serta koordinasi dengan pengembang. Efektivitasnya dibatasi oleh jumlah personel pengawas, kebutuhan koordinasi lanjutan, kondisi teknis pembangunan, dan kelengkapan persyaratan. Keterangan informan menyebutkan tujuh petugas pengawas untuk 29 kawasan perumahan bersubsidi, sehingga pengawasan lapangan belum dapat berlangsung secara merata dan terus-menerus. Pemerintah daerah menempuh koordinasi, pendampingan, pemantauan, dan pendataan sebagai upaya perbaikan. Temuan menegaskan kebutuhan pengawasan berbasis risiko, pencatatan tindak lanjut, dan penguatan kapasitas kelembagaan.

© 2026 The Authors. Published by Punggawa Legacy Center. This is an open access article under the CC BY license (https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)

PENDAHULUAN

Pemenuhan hak atas tempat tinggal menjadi salah satu tanggung jawab negara yang berkaitan dengan kesejahteraan, kesehatan lingkungan, dan kualitas kehidupan masyarakat. Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin hak setiap orang untuk bertempat tinggal dan memperoleh lingkungan hidup yang baik dan sehat. Dalam praktik, ketersediaan rumah dengan harga terjangkau belum sepenuhnya menjawab kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah. Kenaikan harga tanah, biaya konstruksi, dan hambatan akses pembiayaan menyebabkan sebagian rumah tangga sulit memperoleh hunian layak. Kebijakan perumahan bersubsidi dikembangkan untuk mengurangi kesenjangan tersebut melalui bantuan pembiayaan dan kemudahan memperoleh rumah. Namun, keterjangkauan harga tidak dapat dipisahkan dari kelayakan fisik bangunan, kepastian perizinan, serta ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum (Putra, 2019; Santoso, 2020).

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyediakan kerangka hukum bagi penyelenggaraan perumahan, termasuk pembagian tanggung jawab pemerintah dan pemerintah daerah. Pengaturan tersebut perlu dibaca bersama kewenangan pemerintahan daerah dalam tata ruang, pengendalian pembangunan, pelayanan administratif, dan

pengawasan terhadap pengembang. Penyelenggaraan proyek subsidi melibatkan sejumlah tahapan yang saling berhubungan: kesesuaian lokasi, legalitas tanah, persetujuan bangunan, pemenuhan spesifikasi teknis, penyediaan fasilitas lingkungan, serta distribusi kepada kelompok penerima yang memenuhi syarat. Apabila salah satu tahapan tidak dikendalikan, tujuan penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dapat berkurang manfaatnya. Kajian mengenai pengawasan pemerintah daerah terhadap pengembang menekankan pentingnya kapasitas kelembagaan, koordinasi, dan konsistensi pemeriksaan lapangan (Suryana, 2018; Ramadhan, 2019).

Dari sisi hukum administrasi, pembinaan dan pengawasan memiliki tujuan yang berbeda tetapi saling melengkapi. Pembinaan diarahkan untuk membangun kepatuhan sejak tahap perencanaan melalui informasi, bimbingan, fasilitas, serta penjelasan persyaratan hukum. Pengawasan diarahkan untuk mengetahui kesesuaian antara ketentuan dan pelaksanaan kegiatan, mencatat kekurangan, dan memastikan terdapat tindak lanjut. Pengendalian terhadap perumahan bersubsidi tidak dapat berhenti pada pemberian izin; rumah yang dibangun harus tetap memenuhi ketentuan teknis dan dapat digunakan secara aman oleh penghuni. Kebijakan tanpa pengawasan berpotensi menghasilkan kesenjangan antara rancangan program dan dampaknya. Pemikiran mengenai implementasi kebijakan dan penyelenggaraan pemerintahan daerah memberikan dasar untuk menilai keterkaitan antara standar hukum, kapasitas pelaksana, dan pelaksanaan program (Nurcholis, 2017; Prasojo & Kurniawan, 2019).

Kabupaten Bone menjadi lokasi yang relevan untuk mengkaji persoalan tersebut karena pembangunan perumahan bersubsidi dilakukan pada sejumlah kawasan dengan karakteristik pembangunan yang tidak seluruhnya sama. Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Bone (selanjutnya disebut DPKPP) menjalankan fungsi terkait pembinaan dan pengawasan pembangunan perumahan. Berdasarkan penelitian lapangan, pemerintah daerah memberikan arahan kepada pengembang, memeriksa persyaratan, memantau pembangunan, dan berkoordinasi ketika terdapat permasalahan. Pada saat bersamaan, pemeriksaan fisik tidak dapat dilakukan terus-menerus pada semua lokasi karena keterbatasan jumlah petugas. Kesenjangan antara cakupan objek pengawasan dan kemampuan petugas merupakan persoalan administratif yang perlu dinilai berdasarkan pengalaman aparat dan pihak pengembang, bukan semata berdasarkan rumusan undang-undang.

Sejumlah penelitian terdahulu menyoroti persoalan yang berdekatan. Suwarja (2019) menelaah implementasi pengaturan perumahan dan permukiman dari sisi peningkatan kualitas infrastruktur kawasan. Sirait et al. (2021) membahas penerapan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 terhadap kondisi perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Medan. Penelitian mengenai kebijakan subsidi juga membahas instrumen pembiayaan dan penyaluran kepada penerima manfaat (Lestari, 2020; Satria, 2020). Di sisi lain, Rahayu (2022) membahas pengawasan perumahan bersubsidi oleh pemerintah daerah pada wilayah lain, sedangkan Lestari (2023) mengkaji pengaturan hukum dan pengawasan pemerintah terhadap program bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Prasetyo (2020) menelaah pengendalian pemanfaatan ruang dalam pembangunan perumahan di Kabupaten Bantul, sedangkan Hakim (2024) mengkaji efektivitas penyaluran subsidi perumahan di Bandung. Fitri (2021) membahas tantangan penyalahgunaan program subsidi. Penelitian-penelitian tersebut menjadi pijakan untuk melihat penerapan kewenangan daerah melalui pengalaman konkret aparatur dan pengembang.

Kekhususan penelitian terletak pada penghubungan mandat pembinaan dan pengawasan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 dengan pelaksanaan administratif dan teknis di Kabupaten Bone, terutama berdasarkan data wawancara yang diperoleh dari DPKPP dan pengembang Perumahan Griya Ayu. Analisis diarahkan untuk menjawab dua persoalan: bagaimana pelaksanaan pembinaan dan pengawasan proyek perumahan bersubsidi oleh pemerintah daerah, serta kendala dan upaya yang dihadapi dalam pelaksanaannya. Penelitian bertujuan menjelaskan bentuk pelaksanaan kewenangan pemerintah daerah dan mengevaluasi keterbatasan kapasitas pengawasan, konsistensi koordinasi, serta tindak lanjut atas kekurangan yang ditemukan. Ukuran efektivitas dalam artikel dipahami sebagai keterlaksanaan kegiatan yang didukung bukti lapangan dan kecukupan respons terhadap persoalan, bukan penilaian statistik menyeluruh atas seluruh proyek.

METODE PENELITIAN

Penelitian menggunakan jenis penelitian hukum empiris dengan pendekatan yuridis-sosiologis. Pendekatan tersebut digunakan untuk menelaah pelaksanaan peraturan perundang-undangan melalui tindakan pemerintah daerah dan pengalaman pengembang dalam pembangunan perumahan bersubsidi. Kajian normatif diarahkan pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan

Kawasan Permukiman, khususnya ketentuan mengenai tanggung jawab pemerintah daerah, pembinaan, pengawasan, dan tujuan penyelenggaraan perumahan. Kajian empiris diarahkan pada mekanisme administratif, pemantauan teknis, koordinasi, serta permasalahan pelaksanaan di Kabupaten Bone. Pemilihan penelitian empiris mengikuti kebutuhan untuk membaca hukum sebagai praktik kelembagaan sekaligus norma tertulis (Soekanto, 2006).

Lokasi penelitian berada pada Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Bone dan proyek perumahan bersubsidi yang berkaitan dengan pengembang Perumahan Griya Ayu. Sumber data primer berasal dari observasi lapangan dan wawancara yang didokumentasikan dalam skripsi sumber, terutama keterangan Andi Faisal dari bagian terkait pengawasan, Munarti dari DPKPP, dan Alamsyah dari pihak pengembang. Sumber data sekunder berasal dari peraturan perundang-undangan, dokumen yang dibahas dalam penelitian, dan bahan kepustakaan mengenai kebijakan perumahan, implementasi, serta pengawasan pemerintah. Identitas informan dan tanggal wawancara dipertahankan sebagaimana tercatat pada dokumen sumber; artikel tidak menambahkan wawancara baru.

Pengumpulan data dilakukan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Peneliti mengorganisasikan keterangan informan menurut tema pembinaan, pengawasan teknis, kesesuaian tata ruang, ketepatan sasaran, keterbatasan sumber daya, koordinasi, serta tindak lanjut. Analisis bersifat kualitatif dengan membaca kesesuaian dan perbedaan antara informasi aparatur pemerintah dan pengembang, kemudian menghubungkannya dengan kewenangan dan tujuan regulasi. Informasi tentang jumlah petugas, lokasi perumahan, dan praktik pemeriksaan diperlakukan sebagai pernyataan informan atau data dalam dokumen penelitian; tidak diposisikan sebagai hasil audit administratif independen. Karena informasi rinci mengenai frekuensi inspeksi, biaya pengawasan, dan jumlah temuan pelanggaran tidak tersedia secara sistematis, artikel tidak menggunakan ukuran efektivitas kuantitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan Pembinaan dan Pengawasan Perumahan Bersubsidi di Kabupaten Bone

Berdasarkan hasil penelitian, DPKPP Kabupaten Bone telah menjalankan fungsi pembinaan dan pengawasan terhadap pengembang perumahan bersubsidi melalui rangkaian kegiatan yang bermula sebelum konstruksi dan berlanjut ketika pembangunan berlangsung. Kegiatan yang dijelaskan oleh informan meliputi pemberian penjelasan tentang standar bangunan dan kelengkapan dokumen, pemeriksaan kesesuaian lokasi dengan tata ruang, asistensi rencana tapak, pemantauan kondisi bangunan, serta koordinasi dan evaluasi apabila ditemukan persoalan. Kegiatan-kegiatan tersebut menghubungkan fungsi pemerintah sebagai pemberi layanan administratif dengan fungsi pengendalian kepatuhan. Pada tingkat praktik, keberhasilan pembinaan tidak cukup dilihat dari pemberian informasi saja, melainkan perlu diamati apakah informasi tersebut diikuti oleh pemenuhan persyaratan dan koreksi terhadap kekurangan pembangunan.

Pembinaan pada tahap perencanaan terutama berkaitan dengan legalitas pengembang, status penguasaan tanah, lokasi dan peruntukan ruang, rencana tapak, persyaratan lingkungan, serta prasarana, sarana, dan utilitas umum. Alamsyah dari pihak Perumahan Griya Ayu menjelaskan rangkaian dokumen yang disiapkan pengembang, antara lain profil dan legalitas perusahaan, dokumen tanah, kesesuaian lokasi, rencana tapak, kajian lingkungan, rencana fasilitas, jadwal pelaksanaan, dan rencana anggaran. Uraian tersebut merupakan penjelasan informan mengenai tahapan yang dialami pengembang, sehingga tidak dengan sendirinya membuktikan bahwa seluruh dokumen setiap perumahan di Kabupaten Bone telah diperiksa dan dinyatakan memenuhi syarat. Fungsi pembinaan menjadi penting karena persyaratan pembangunan memerlukan koordinasi lebih dari satu instansi, sedangkan kesalahan pada tahap perencanaan dapat berdampak sampai rumah dihuni.

Asistensi penyusunan rencana tapak diarahkan untuk memastikan keterkaitan antara bangunan rumah dan kebutuhan kawasan. Dalam wawancara, aparatur DPKPP menerangkan bahwa pemerintah memperhatikan kualitas konstruksi, kondisi bangunan, dan keberadaan fasilitas dasar. Munarti (komunikasi pribadi, 9 Juni 2026) menyampaikan bahwa pemantauan dilakukan untuk memastikan pelaksanaan pembangunan mengikuti perencanaan dan ketentuan yang berlaku, kemudian pengembang diminta melakukan perbaikan apabila terdapat kekurangan. Keterangan tersebut memperlihatkan bahwa pembinaan memuat unsur pemberian arahan sekaligus koreksi administratif terhadap pembangunan.

Kelayakan bangunan tidak semata terkait fisik rumah, tetapi juga lingkungan tempat tinggal yang aman, sehat, dan memenuhi kebutuhan dasar penghuni.

Pada sisi perizinan, hasil penelitian menggambarkan koordinasi DPKPP dengan instansi pelayanan terpadu untuk memperoleh kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang, persetujuan bangunan gedung, dan dokumen yang berhubungan dengan pelaksanaan proyek. Informan menjelaskan penggunaan sistem pelayanan terpadu dan proses verifikasi administratif serta teknis. Pernyataan tentang penyederhanaan jenis izin dan percepatan layanan merupakan gambaran praktik menurut informan, bukan dasar untuk menyimpulkan bahwa batas waktu layanan yang sama berlaku bagi semua permohonan. Secara konseptual, kemudahan perizinan perlu dibedakan dari pengurangan standar substansial: prosedur dapat disederhanakan sepanjang tidak mengurangi pemeriksaan legalitas lahan, kesesuaian tata ruang, mutu bangunan, dan kewajiban penyediaan fasilitas lingkungan.

Pengawasan fisik dilaksanakan melalui pemeriksaan dokumen dan kunjungan ke lokasi pembangunan. Menurut Alamsyah (komunikasi pribadi, 31 Agustus 2026), petugas dinas mendatangi lokasi untuk memeriksa pelaksanaan pembangunan; apabila terdapat hal yang perlu diperbaiki, pengembang menerima arahan untuk melakukan penyesuaian. Keterangan tersebut sejalan dengan informasi aparatur pemerintah bahwa pengawasan dilaksanakan melalui monitoring dan pemeriksaan terhadap standar teknis. Temuan kesesuaian keterangan dari kedua sisi memberikan dasar untuk menyimpulkan bahwa pengawasan memang berjalan, tetapi belum cukup untuk mengetahui seberapa sering pemeriksaan dilakukan, berapa banyak ketidaksesuaian tercatat, dan berapa proporsi tindak lanjut yang sudah selesai. Ketersediaan indikator tersebut diperlukan untuk membedakan keberadaan mekanisme dengan efektivitas hasilnya.

Pengawasan juga diarahkan pada prasarana, sarana, dan utilitas umum yang menopang kelayakan kawasan. Jalan lingkungan, drainase, air bersih, sanitasi, listrik, dan fasilitas penunjang perlu dilihat sebagai satu kesatuan dengan bangunan hunian. Munarti (komunikasi pribadi, 9 Juni 2026) menyatakan bahwa pemeriksaan tidak terbatas pada kondisi rumah, melainkan mencakup kelayakan fasilitas lingkungan perumahan. Pengertian tersebut sejalan dengan tujuan penyelenggaraan perumahan sebagaimana dikemukakan dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011. Tanpa fasilitas dasar yang memadai, rumah dengan harga subsidi masih dapat menimbulkan persoalan biaya dan keselamatan bagi penghuninya. Pengawasan pada tingkat kawasan memungkinkan pemerintah mengidentifikasi kebutuhan perbaikan yang tidak tampak apabila pemeriksaan semata berfokus pada kelengkapan dokumen individual.

Di samping mutu fisik, pemerintah daerah dalam penelitian juga menempatkan ketepatan sasaran penerima sebagai perhatian pengawasan. Informan DPKPP menerangkan perlunya koordinasi dengan pengembang dan pihak terkait agar rumah bersubsidi diterima masyarakat yang memenuhi persyaratan. Aspek tersebut berkaitan dengan karakter kebijakan perumahan subsidi sebagai bentuk intervensi yang ditujukan pada kelompok masyarakat berpenghasilan rendah. Pengawasan ketepatan sasaran mencakup informasi mengenai calon penerima, status kepemilikan, dan pemanfaatan rumah setelah proses serah terima. Namun, bahan penelitian tidak menyajikan tabulasi jumlah penerima yang memenuhi atau melanggar persyaratan; karena itu, artikel hanya dapat menerangkan bentuk pengawasan yang dinyatakan berlangsung dan tujuan yang hendak dicapai, bukan menghitung tingkat ketepatan penyaluran subsidi.

Hasil tersebut memperlihatkan bahwa pembinaan cenderung berperan pada awal dan selama pembangunan, sementara pengawasan berlangsung melalui pemeriksaan kesesuaian pelaksanaan terhadap persyaratan. Keduanya saling berhubungan dalam mekanisme pengendalian. Pemerintah yang menemukan kekurangan di lapangan perlu menyampaikan hasil pemeriksaan dan memberi kesempatan untuk memperbaiki; pengembang harus menindaklanjuti koreksi tersebut. Pembinaan tanpa pemeriksaan lanjutan dapat berhenti pada penyampaian instruksi, sedangkan pengawasan tanpa bimbingan teknis berpotensi menghasilkan pengulangan persoalan. Dalam kajian implementasi, keterkaitan antara prosedur, perilaku pelaksana, dan umpan balik kebijakan memiliki peran penting untuk menjelaskan mengapa suatu ketentuan dapat diterapkan dengan derajat keberhasilan yang berbeda pada tiap lokasi (Mulyadi, 2015; Sirait et al., 2021).

Hambatan Pelaksanaan Pembinaan dan Pengawasan

Hambatan yang paling konkret dalam dokumen penelitian menyangkut kecukupan sumber daya manusia. Andi Faisal (komunikasi pribadi, 23 Desember 2025) menjelaskan bahwa pengawasan lapangan ditangani oleh tujuh orang petugas, sedangkan terdapat 29 lokasi perumahan bersubsidi dalam

lingkup Kabupaten Bone menurut keterangannya. Informan juga menyatakan bahwa petugas tidak dapat memantau seluruh lokasi setiap saat dan melakukan pemeriksaan dengan mempertimbangkan kebutuhan di lapangan serta laporan yang masuk. Angka tersebut merupakan informasi dari wawancara, bukan inventarisasi mutakhir seluruh petugas dan proyek berdasarkan data resmi. Kendati demikian, keterbatasan kapasitas yang diungkapkan informan relevan untuk menjelaskan mengapa pemeriksaan fisik tidak berlangsung dengan intensitas seragam pada seluruh lokasi.

Pihak pengembang mengonfirmasi adanya kunjungan pemeriksaan tetapi tidak secara terus-menerus. Alamsyah (komunikasi pribadi, 31 Agustus 2026) menyebut bahwa pemeriksaan dilakukan ketika terdapat kebutuhan atau hal yang perlu diperiksa. Keterangan yang saling mendukung antara aparatur pemerintah dan pengembang memperlihatkan bahwa titik persoalan bukan ketiadaan pengawasan, melainkan keterbatasan intensitas dan jangkauan pengawasan. Kondisi tersebut dapat menimbulkan risiko ketidaksesuaian pembangunan luput dari pemantauan pada tahap awal, sehingga perbaikan baru diminta setelah pekerjaan berkembang lebih jauh. Namun, tidak tersedia bukti untuk menyimpulkan bahwa semua perumahan mengalami pelanggaran atau bahwa kekurangan petugas otomatis menyebabkan mutu setiap bangunan tidak memenuhi standar.

Kendala kedua berkaitan dengan kebutuhan koordinasi antara pemerintah daerah, pengembang, dan perangkat daerah lain yang terlibat dalam perizinan serta pemantauan pembangunan. Andi Faisal menjelaskan bahwa apabila ditemukan hal yang perlu diperbaiki atau dilengkapi, petugas menyampaikannya kepada pihak pengembang agar memperoleh tindak lanjut. Alamsyah menjelaskan bahwa pengembang melakukan konsultasi ketika persyaratan atau keadaan di lapangan belum jelas. Data tersebut lebih tepat dibaca sebagai kebutuhan koordinasi berkelanjutan daripada bukti tidak adanya komunikasi sama sekali. Koordinasi yang telah berjalan dapat tetap menghadapi hambatan berupa perbedaan informasi teknis, waktu tanggapan, atau pembagian kewenangan. Tanpa pencatatan hasil konsultasi dan tindak lanjut, penyelesaian persoalan berpotensi bergantung pada komunikasi informal antarpetugas.

Kendala ketiga berupa penyesuaian teknis pada tahap pembangunan. Menurut keterangan pengembang, kondisi lapangan tidak selalu sama dengan rencana awal sehingga perubahan tertentu perlu dikonsultasikan dengan instansi terkait. Persoalan teknis dapat berkaitan dengan kondisi tanah, rencana fasilitas, lokasi, serta pelaksanaan pekerjaan. Dalam analisis hukum, perubahan di lapangan tidak serta-merta dapat disamakan dengan pelanggaran. Penilaian perlu diarahkan pada jenis perubahan, apakah memengaruhi syarat keselamatan bangunan, kesesuaian tata ruang, dan spesifikasi yang disetujui, serta apakah pengembang memperoleh persetujuan atau arahan yang diperlukan. Pemisahan tersebut penting untuk menjaga proporsionalitas penilaian pengawasan dan mencegah pemberian kesimpulan mengenai ketidakpatuhan tanpa dasar pemeriksaan yang memadai.

Kendala berikutnya ialah pemenuhan dokumen dan persyaratan administratif oleh pengembang. Dalam wawancara, pihak Griya Ayu mengakui terdapat persyaratan yang perlu dilengkapi atau disesuaikan, sementara penyelesaiannya dapat membutuhkan waktu karena penyiapan dokumen atau perubahan kondisi pembangunan. Informasi tersebut mengindikasikan bahwa pembinaan administratif berlangsung sebagai proses, bukan peristiwa yang selesai sekali pada saat izin diajukan. Kualitas pengawasan dapat dinilai dari sejauh mana kekurangan yang diidentifikasi dicatat, diberikan batas tindak lanjut, serta diperiksa kembali penyelesaiannya. Penelitian sumber belum menyediakan daftar temuan, tanggal koreksi, dan status penyelesaian untuk setiap proyek. Kekosongan informasi terukur tersebut merupakan batas penelitian yang perlu diakui, sekaligus memperjelas kebutuhan dokumentasi pengawasan.

Tabel 1 merangkum hubungan antara temuan empiris, aktivitas administratif, dan keterbatasan yang dapat dianalisis dari bahan penelitian. Ringkasan tersebut merupakan pengolahan tematik atas wawancara dan uraian penelitian, bukan hasil pengukuran tambahan ataupun inventarisasi resmi seluruh proyek.

Tabel 1. Ringkasan Temuan Pembinaan dan Pengawasan Perumahan Bersubsidi

Aspek	Bentuk Pelaksanaan	Dasar Keterangan	Batas Temuan
Pembinaan administratif	Arahan legalitas, rencana tapak, dokumen dan perizinan	Konsultasi persyaratan oleh DPKPP dan pengembang	Pemenuhan dokumen memerlukan koordinasi dan penyesuaian

Pengawasan teknis	Pemeriksaan konstruksi, lokasi dan fasilitas lingkungan	Kunjungan lapangan dan arahan perbaikan menurut informan	Intensitas monitoring terbatas; dokumentasi hasil belum terukur
Ketepatan sasaran	Pemeriksaan manfaat program bagi masyarakat berpenghasilan rendah	Pernyataan DPKPP mengenai pemantauan dan koordinasi	Tidak tersedia tabulasi penerima atau pelanggaran
Kapasitas kelembagaan	Penentuan cakupan dan prioritas lokasi pemeriksaan	Keterangan 7 petugas dan 29 lokasi dari Andi Faisal	Data beban kerja dan frekuensi inspeksi belum tersedia

Sumber: Diolah dari wawancara dan analisis penulis (2026).

Upaya Pemerintah Daerah dan Penilaian atas Efektivitas Pengawasan

Berdasarkan keterangan aparatur, pemerintah daerah berupaya mengatasi hambatan melalui koordinasi dengan pengembang, pemantauan pembangunan, pemberian arahan, dan evaluasi hasil pemeriksaan. Munarti (komunikasi pribadi, 9 Juni 2026) menjelaskan bahwa koordinasi dilakukan untuk membahas proses perizinan, kesesuaian lokasi, perkembangan pembangunan, serta masalah yang dihadapi dalam pelaksanaan proyek. Fungsi koordinasi memungkinkan pemerintah memperoleh informasi tentang perkembangan pekerjaan tanpa harus selalu hadir pada setiap tahap. Akan tetapi, informasi dari pengembang tetap perlu diuji melalui verifikasi dokumen dan inspeksi berdasarkan kebutuhan teknis, khususnya pada tahapan konstruksi yang menentukan keselamatan serta saat fasilitas lingkungan mulai digunakan.

Dukungan pada aspek perizinan dan lahan dilakukan dengan memberikan informasi kepada pengembang mengenai persyaratan, pemanfaatan ruang, status lahan, dan dokumen teknis yang diperlukan. Dalam penelitian, aparatur DPKPP membedakan tanggung jawab pengembang untuk menyediakan tanah dengan peran pemerintah dalam memfasilitasi informasi dan koordinasi apabila diperlukan. Pembedaan kewenangan tersebut penting agar pembinaan tidak dipahami sebagai pengalihan tanggung jawab usaha kepada pemerintah. Kemudahan prosedur tetap memerlukan kepastian hukum mengenai objek lahan dan kesesuaian lokasi. Pengendalian sejak awal dapat menekan risiko perubahan lokasi, sengketa lahan, atau pembangunan fasilitas yang tidak selaras dengan rencana kawasan. Temuan tersebut sejalan dengan perlunya integrasi antara kebijakan perumahan dan penataan wilayah (Suwarja, 2019; Suryana, 2018).

Upaya berikutnya berkaitan dengan pendampingan teknis dan sosialisasi regulasi. Dalam keterangan informan, bentuk pembinaan meliputi konsultasi, pemberian petunjuk, bimbingan mengenai persyaratan perizinan, dan penjelasan kewajiban penyediaan prasarana, sarana, serta utilitas. Pengembang membutuhkan informasi yang dapat dipahami dan diikuti pada tahap persiapan maupun konstruksi. Bentuk pembinaan demikian mempunyai arti penting apabila aturan atau standar teknis mengalami perubahan yang memerlukan penyesuaian dokumen. Namun, penilaian terhadap efektivitasnya tidak dapat berhenti pada banyaknya kegiatan sosialisasi. Indikator yang lebih relevan ialah pengurangan kesalahan berulang dan meningkatnya kepatuhan dalam memenuhi persyaratan yang dinilai melalui dokumen serta hasil pemeriksaan lapangan.

Penelitian juga menguraikan rencana atau praktik pendataan dan pemetaan kawasan perumahan bersubsidi sebagai sarana penguatan pembinaan. Menurut Munarti (komunikasi pribadi, 9 Juni 2026), pemetaan sebaran perumahan digunakan untuk mengenali kawasan yang memerlukan dukungan prasarana atau pembenahan fasilitas lingkungan. Uraian penelitian menyebut sejumlah kawasan di wilayah Tanete Riattang, Tanete Riattang Barat, dan Tanete Riattang Timur. Data tersebut berguna sebagai gambaran ruang lingkup kerja pengawasan, tetapi belum disertai peta verifikasi geospasial, status setiap unit pembangunan, maupun kondisi fasilitas untuk seluruh kawasan. Pendataan berkala berpotensi memperbaiki penetapan prioritas inspeksi ketika kapasitas petugas terbatas, terutama apabila informasi proyek, laporan warga, tahapan konstruksi, dan hasil pemeriksaan terdahulu dicatat pada sistem yang dapat ditelusuri.

Dalam kerangka hukum administrasi, persoalan paling penting adalah keterhubungan antara inspeksi dan tindakan korektif. Pemeriksaan dokumen dan kunjungan lapangan hanya menyediakan informasi awal mengenai keadaan proyek. Apabila petugas menemukan perbedaan antara kondisi pembangunan dan persyaratan, hasilnya perlu dituangkan secara tertulis dan dikomunikasikan kepada

pengembang dengan uraian hal yang harus diperbaiki. Hasil perbaikan kemudian diperiksa kembali menurut prioritas risikonya. Model demikian bersifat preskriptif, yaitu rekomendasi yang ditarik dari temuan penelitian, bukan klaim bahwa seluruh tahapan tersebut telah diterapkan secara seragam. Kewenangan pemerintahan daerah untuk melakukan pembinaan perlu dijalankan bersama akuntabilitas dokumentasi agar terdapat jejak pemeriksaan yang dapat diuji.

Pengawasan berdasarkan prioritas risiko menjadi salah satu pilihan untuk menjawab persoalan sumber daya tanpa menyatakan bahwa tambahan personel bukan kebutuhan. Objek yang memiliki laporan kekurangan konstruksi, tahapan pekerjaan kritis, masalah drainase atau akses dasar, serta kesulitan pemenuhan izin dapat memperoleh pemeriksaan lebih intensif. Sementara itu, proyek yang dinilai memenuhi persyaratan dan memiliki riwayat kepatuhan lebih baik tetap perlu pemeriksaan berkala. Prioritas demikian harus ditetapkan secara terbuka dan dapat berubah sesuai informasi baru. Pembagian waktu petugas tidak dapat sepenuhnya dihitung dari perbandingan tujuh pengawas dan 29 lokasi, karena penelitian tidak menyediakan data jarak, tingkat kompleksitas proyek, serta beban kerja masing-masing petugas. Akan tetapi, keterangan tersebut cukup untuk mendukung perlunya manajemen inspeksi yang lebih terarah.

Indikator efektivitas yang dapat dikembangkan pemerintah daerah mencakup keterlaksanaan jadwal kunjungan, kesesuaian proyek dengan tata ruang, jumlah dan jenis temuan teknis, tenggat tindak lanjut, proporsi perbaikan yang selesai, serta kualitas prasarana lingkungan saat serah terima. Indikator tersebut merupakan usulan operasional berdasarkan kebutuhan yang teridentifikasi dalam penelitian, bukan hasil statistik yang telah dihitung. Informasi penerima program juga perlu dihubungkan dengan ketentuan perumahan bersubsidi melalui koordinasi dengan pihak yang memiliki kewenangan pendataan dan pembiayaan. Pengendalian administratif, teknis, dan distribusi penerima manfaat harus dipilah sesuai kewenangannya agar tanggung jawab DPKPP tidak diperluas tanpa dasar yang jelas.

Penilaian terhadap implementasi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 di Kabupaten Bone menghasilkan dua temuan yang perlu dijaga secara bersamaan. Pertama, mekanisme pembinaan dan pengawasan telah dilaksanakan, dibuktikan melalui kesesuaian keterangan aparatur dinas dan pihak pengembang mengenai arahan, pemeriksaan, monitoring, dan koordinasi. Kedua, keterbatasan jumlah petugas, penyesuaian teknis, kebutuhan koordinasi, dan kelengkapan dokumen mengurangi kemampuan untuk melaksanakan pemantauan yang merata dan konsisten. Temuan pertama tidak cukup untuk menyatakan bahwa pengawasan telah efektif sepenuhnya; temuan kedua juga tidak membuktikan bahwa pemerintah daerah sama sekali tidak menjalankan kewenangannya. Posisi analitis yang dapat dipertanggungjawabkan adalah bahwa pelaksanaan telah berjalan dengan sejumlah keterbatasan kapasitas dan bukti hasil yang belum terdokumentasi secara sistematis.

Penelitian ini memiliki batas berupa lokasi yang terkonsentrasi pada Kabupaten Bone, sumber wawancara utama yang terbatas pada aparatur dan satu pihak pengembang, serta ketiadaan ukuran kuantitatif mengenai mutu proyek dan penyelesaian temuan pemeriksaan. Karena itu, hasilnya tidak dapat digeneralisasi pada semua pemerintah daerah. Penelitian lanjutan dapat menelusuri berkas inspeksi, surat teguran, dokumen perizinan, dan data serah terima fasilitas dari beberapa proyek dengan profil berbeda. Perbandingan antara dokumen administrasi dan keadaan fisik akan memperkuat penilaian terhadap efektivitas pembinaan dan pengawasan. Penambahan wawancara dengan penghuni rumah bersubsidi juga dapat membantu menilai apakah standar yang diperiksa pemerintah benar-benar tercermin dalam pengalaman penerima manfaat.

KESIMPULAN

Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 dalam pembinaan dan pengawasan perumahan bersubsidi oleh Pemerintah Kabupaten Bone telah dilakukan melalui arahan persyaratan administratif dan teknis, asistensi perizinan serta rencana tapak, pemeriksaan kesesuaian tata ruang, monitoring konstruksi dan fasilitas lingkungan, serta koordinasi dengan pengembang. Pengawasan juga diarahkan pada kelayakan kawasan dan ketepatan sasaran penerima program. Pelaksanaannya belum sepenuhnya optimal karena keterbatasan personel pengawas, kebutuhan koordinasi lanjutan, penyesuaian teknis di lapangan, dan kelengkapan dokumen pembangunan. Keterangan informan mengenai tujuh petugas untuk 29 lokasi memperlihatkan persoalan kapasitas yang patut diperhatikan, tetapi tidak dapat diperlakukan sebagai ukuran statistik resmi. Perbaikan yang diperlukan mencakup penentuan prioritas inspeksi berdasarkan risiko, peningkatan kapasitas petugas, dokumentasi temuan dan tindak lanjut, serta pendataan proyek dan fasilitas lingkungan yang dapat diperbarui. Upaya tersebut perlu menjaga

keseimbangan antara kemudahan pembangunan perumahan bersubsidi, kepatuhan terhadap aturan, dan perlindungan masyarakat penerima manfaat.

DAFTAR PUSTAKA

Fitri, S. A. (2021). Penyalahgunaan program perumahan bersubsidi: Tantangan dan solusi. *Jurnal Pembangunan Daerah*, 8(2), 144.

Hakim, R. (2024). Evaluasi efektivitas penyaluran program perumahan subsidi (Studi kasus: Perumahan Rancaekek Permai 2, Bandung). *Arcade Journal*, 2(1).

Lestari, M. (2020). Fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) sebagai instrumen kebijakan publik. *Jurnal Kebijakan Publik*, 5(2), 112.

Lestari, N. (2023). Pengaturan hukum dan pengawasan pemerintah terhadap program perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah. *Lex Privatum*, 11(3).

Mulyadi. (2015). *Implementasi kebijakan*. Balai Pustaka.

Nurcholis, H. (2017). *Teori dan praktik pemerintahan daerah*. Grasindo.

Prasojo, E., & Kurniawan, T. (2019). Pembinaan dan pengawasan penyelenggaraan pemerintahan daerah. *Jurnal Ilmu Administrasi Negara*, 16(2), 112.

Prasetyo, A. (2020). Pelaksanaan pengawasan pembangunan perumahan untuk pengendalian pemanfaatan ruang di Kabupaten Bantul [Tesis, Universitas Gadjah Mada].

Putra, R. S. (2019). Kebijakan perumahan di Indonesia: Analisis regulasi dan implementasi. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, 31(2), 87.

Rahayu, D. (2022). Pengawasan pelaksanaan program perumahan bersubsidi oleh Pemda Kabupaten Magetan [Skripsi, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta].

Ramadhan, D. K. (2019). Pengawasan pemerintah daerah terhadap pengembang perumahan bersubsidi. *Jurnal Ilmu Pemerintahan*, 14(3), 210.

Santoso, Y. H. (2020). Subsidi perumahan dan dampaknya terhadap masyarakat berpenghasilan rendah. *Jurnal Ekonomi dan Pembangunan*, 25(1), 55.

Satria, A. (2020). Kebijakan perumahan bersubsidi di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik*, 10(1), 45.

Sirait, R., et al. (2021). Implementasi Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 terhadap kondisi perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kota Medan. *Jurnal Ilmiah Magister Administrasi Publik*, 3(1), 49.

Soekanto, S. (2006). *Pengantar penelitian hukum*. UI Press.

Suryana, I. P. (2018). *Hukum perumahan dan kawasan permukiman*. Kencana.

Suwarja, H. M. (2019). Implementasi Undang-Undang Pemerintah Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman dalam rangka peningkatan kualitas infrastruktur kawasan permukiman kumuh Kota Medan di Kecamatan Medan Marelan. *Jurnal Republik Reform*, 5(19), 52.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.